

**UCHWAŁA NR XL/194/2018
RADY GMINY JONIEC**

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Proboszczewice, gmina Joniec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 z póź. zm.), uchwała się, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec przyjętego uchwałą Nr XV/70/2004 r. Rady Gminy Joniec z dnia 7 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 z dnia 17 stycznia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Joniec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Joniec o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. W planie nie zachodzi potrzeba dokonania następujących ustaleń:

1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych; krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku, przed nieprzekraczalną linią nie dopuszcza się wysunięcia żadnego elementu budynku;

2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem funkcji;

5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6) materiale dachówko podobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, dotyczące ograniczeń w zasadach zagospodarowania terenu.

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami literowymi:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM, 2 RM, 3 RM; 4 RM, 5 RM, 6 RM; 7 RM, 8 RM, 9 RM;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN;

3) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R, 2 R;

4) tereny zieleni krajobrazowej, objęte ochroną, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZN; 2 ZN;

5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 WS; 2 WS, 3 WS, 4 WS;

6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

2. Symbole graficzne, przeznaczenie terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg gminnych;

2) nakaz lokalizacji nowych budynków w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) dopuszczenie możliwości rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków usytuowanych poza ustalonymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg.

3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi gminnej 1KD, 2KD i na terenach rolnych 1R, 2R, w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Na terenie objętym planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie, wynikające z rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 22 z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód oraz klimatu akustycznego;

3) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

b) 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej;

4) nakaz przestrzegania nakazów dotyczących czynnej ochrony ekosystemów lądowych, wodnych i leśnych oraz zakazów ustalonych w przepisach odrębnych, w tym:

a) zakaz wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

b) nakaz ochrony szczególnych wartości przyrodniczych w dolinie rzeki: starorzecza, enklaw bagienno-błotnych, zadrzewień nadwodnych, roślinności, drzew, krzewów, za wyjątkiem działań wynikających z ochrony przeciwpowodziowej;

c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Naruszewki, za wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych;

d) zakaz zabudowy i zmiany przeznaczenia terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;

e) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;

- f) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem prac melioracyjnych na gruntach III i IV klasy, budowy stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych służących zrównoważonej gospodarce rolnej;
- g) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- h) nakaz postępowania z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) nakaz postępowania z obornikiem, gnojówką i gnojowicą, powstałymi w zagrodach rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własnym, nieutwardzonym terenie;
- k) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości;
- l) nakaz stosowania źródeł energii grzewczej w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów i pyłów do atmosfery.

§ 8.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) usytuowanie budynków w stosunku do dróg gminnych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki barw oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnych tradycji;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych dla potrzeb gospodarki rolnej oraz liniowej infrastruktury technicznej na terenach 1R, 2R w pasie oznaczonym na rysunku planu linią przerywaną,
- 3) zakaz zabudowy trwałych użytków zielonych 1ZN, 2 ZN, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych dla potrzeb gospodarki rolnej;
- 4) zakaz zabudowy terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL oraz w strefie 12 m od jego granicy;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego SN 15 kV o szerokości 7,50 m od osi linii oraz nasadzeń wysokich drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) na obszarze planu nie występują drogi publiczne;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg gminnych położonych poza granicami planu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna, kanalizacyjna i gazowa należy do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2. dopuszczenie lokalizacji sieci liniowej infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg gminnych w kompleksach zabudowy 1RM – 9RM, 1MN – 4MN oraz na terenach rolnych 1R - 2R w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

1) plan utrzymuje istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną nn ze stacją transformatorową, usytuowaną pomiędzy linią rozgraniczającą drogi gminnej 1 KD a nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) plan utrzymuje istniejącą w kompleksie 2R linię elektroenergetyczną SN 15 kV ze strefą ochronną 7,50 m od jej osi, w której obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) plan dopuszcza realizację sieci elektroenergetycznej zgodnie z § 12 ust. 2;

3) plan dopuszcza stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych jak energia słoneczna i geotermalna.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) obszar planu nie jest zaopatrywany w gaz przewodowy;

2) plan dopuszcza realizację sieci gazowej usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2;

3) minimalna średnica gazociągu 32 mm;

4) plan dopuszcza na terenach RM i MN zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej, usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez sieć wodociągową z ujęcia wody w Popielźnie Zawadach lub innych alternatywnych źródeł;

2) zaopatrzenie w wodę, w ilości wymaganej do celów przeciwpożarowych, odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów nadziemnych;

3) minimalna średnica wodociągu 80 mm;

4) plan dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;

5) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej należy zapewnić ciągłość dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla mieszkańców oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

1) obszar planu nie jest wyposażony w sieć kanalizacyjną;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

3) minimalna średnica kolektorów 200 mm;

4) plan dopuszcza realizację sieci kanalizacyjnej usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2;

5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone specjalistycznymi środkami transportu do oczyszczalni.

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami stałymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) nakaz gromadzenia odpadów stałych w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu stosując selektywną ich zbiórkę i wywóz specjalistycznymi środkami transportu na wyznaczone składowisko odpadów.

9. W zakresie zapatrzenia w ciepło ustala się:

1) ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw stałych o niskiej zawartości siarki, pod warunkiem wyposażenia w urządzenia ograniczające emisję szkodliwych substancji do atmosfery;

2) dopuszczenie do ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi paliw ekologicznych tj. oleje opałowe, energia elektryczna, gaz i odnawialnych: energia geotermalna i energia słoneczna;

§ 13. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 0 % dla terenów zabudowy zagrodowej, terenów rolnych, zieleni krajobrazowej, wód powierzchniowych i terenu lasu;

2) 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze, garażowe, budynki gospodarczo – garażowe, sieć infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6. 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu zgodnie § 7, 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;

3) budynki gospodarcze, garaże i budynki usługowe dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej;

4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej;

5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

a) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

b) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne jednorodzinne: do 10 m, budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, usługowe do 6 m;

6) geometria dachów: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 420; budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe: dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe, o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 420, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym; budynki usługowe: podobnie jak budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe;

7) ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

5. W zakresie kolorystyki obiektów: zastosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w barwie ceglasto-czerwonej lub brązowej; zastosowanie elewacji w kolorach pastelowych i zharmonizowanie jej pod względem architektonicznym i kolorystycznym.

6. Lokalizacja na własnej działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedaży dla usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego;

3) nie zachodzi potrzeba lokalizacji miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie MN – 800 m²; w przypadku realizacji usług minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m².

8. Obsługa komunikacyjna zgodnie z § 11.

9. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 15.

1. Dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki inwentarsko-gospodarcze, magazyny, szklarnie, wiaty na maszyny rolnicze, budowle rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z gospodarką rolną, agroturystyka, sieci infrastruktury technicznej, zieleń.

2. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i modernizacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6,

2) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu zgodnie § 7,

3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane będą jako wolnostojące;

3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,70;

b) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu: 70 %;

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne jednorodzinne: do 10 m, budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe do 10 m, budynki usługowe do 6 m, budowle rolnicze do 20 m;

e) geometria dachów: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42°; budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, usługowe: dachy dwuspadowe wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42°, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się dachy jednospadowe;

5. W zakresie kolorystyki obiektów: zastosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w barwie ceglasto-czerwonej lub brązowej; zastosowanie elewacji w kolorach pastelowych i zharmonizowanie jej pod względem architektonicznym i kolorystycznym.

6. Lokalizacja na własnej działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/100 m² dla pozostałych usług i rzemiosła nieuciążliwego;
- 3) nie zachodzi potrzeba lokalizacji miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej.

8. Obsługa komunikacyjna zgodnie z § 11.

9. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 16.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 R, 2 R ustala się: przeznaczenie: produkcja rolnicza związana z racjonalną gospodarką rolną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz zabudowy z wyjątkiem:

a) liniowej infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu,

b) stawów ziemnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej;

3) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

4) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV ze strefą ochronną 7,50 m od jej osi z zagospodarowaną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz linię elektroenergetyczną nn.

3. Nakazuje się zachowanie w całości terenów, o których mowa w ust. 1, jako biologicznie czynnych oraz wykorzystania ich na cele tradycyjnej gospodarki rolnej.

4. Obsługa komunikacyjnej z przyległych dróg gminnych, usytuowanymi poza granicami planu.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 ZN, 2 ZN ustala się przeznaczenie: zieleń krajobrazowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) ochronę i utrzymanie istniejących trwałych użytków zielonych, terenów bagiennych, drzew, krzewów, roślinności wodno-błotnej i pozostałej roślinności;

2) ochronę, budowę, utrzymanie i rozbudowę stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych na potrzeby racjonalnej gospodarki rolnej ;

4) dopuszczenie wykorzystania rolniczego, jako trwałe użytki zielone;

5) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej;

6) zakaz grodzenia terenów przylegających do rzeki Naruszewki w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg gminnych, usytuowanymi poza granicami planu, poprzez własne grunty.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy i zmiany przeznaczenia na cele nieleśne;

3) obowiązek zachowania w całości, jako teren biologicznie czynny;

4) Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek zachowania w całości, jako biologicznie czynnych;

2) utrzymanie i ochronę wód rzeki Naruszewki;

3) ochronę, utrzymanie, rozbudowę istniejących stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg gminnych, usytuowanych poza granicami planu, poprzez własne grunty.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Tracą moc decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania, których ustalenia nie są zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Joniec.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Nowiński

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XL/194/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec

1. Podstawa prawna:

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Joniec sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, wraz z datą uchwały Rady Gminy Joniec, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zrealizowane są poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyznaczono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają kształtować sytuowanie nowych budynków, określono wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do zabudowy już istniejącej na obszarze objętym planem. Wprowadzono nową funkcję - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej w północnej części obszaru.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie rolnicza zabudowa zagrodowa, usytuowana w północnej i południowej jego części wzdłuż dróg gminnych. Pozostałą część obszaru tworzą tereny otwarte -grunty rolne i trwałe użytki zielone, przecięte rzeką Naruszewką.

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dla terenów otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni nieurządzonej, wprowadzono zakaz zabudowy, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej.

Zabudowa ma nawiązywać do zabudowy już istniejącej, zachowując tym samym walory architektoniczne wiejskiej zabudowy.

c) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Obszar objęty planem położony jest w całości w Krysko – Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stąd wprowadzone zostały nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie dotyczące ekosystemów lądowych, wodnych i leśnych, wynikające z rozporządzenia nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie wymienionego obszaru.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady jego ochrony, w tym również przyrody i krajobrazu. Wyznaczone funkcje terenów oraz zakaz zabudowy na pozostałych terenach uniemożliwiają lokalizację przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ustalono między innymi dopuszczalne poziomy hałasu, zakaz zabudowy gruntów rolnych i trwałych użytków zielonych, zakaz likwidowania starorzecza, enklaw bagienno-błotnych, zadrzewień nadwodnych w dolinie rzeki Naruszewki oraz ochrona jej wód.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy III o powierzchni 13,33 ha oraz teren lasu o powierzchni 0,21 ha, które plan utrzymuje w dotychczasowym zagospodarowaniu. Projektowane przeznaczenie gruntów nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prowadzonej równoległe z procedurą planistyczną. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ciechanowie zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Planowane zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

Planowane przeznaczenie i zagospodarowanie obszaru nie wymaga ustalenia potrzeb osób niepełnosprawnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorem ekonomicznym obszaru objętego planem jest rolnicza przestrzeń produkcyjna, na którą składają się grunty rolne III klasy objęte ochroną o powierzchni 13,31 ha oraz grunty dobre IV klasy z niewielkim udziałem gruntów V i VI klasy. Obszar ten typowo rolniczy, nie uległ większemu przekształceniu i zdegradowaniu w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Mieszkańcy obszaru oraz obszarów sąsiadujących, posiadają tradycyjne gospodarstwa rolne o powierzchni ok. 2,50 – 15,0 ha.

Planowane przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zapewnia ochronę walorów ekonomicznych przestrzeni.

g) prawo własności;

Nieruchomości położone na obszarze planu stanowią własność prywatną.

Ustalenia planu nie powodują uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez postanowienia co do przeznaczeń terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, polega na zachowaniu przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, utrzymaniu dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych i zakazie zabudowy gruntów rolnych i trwałych użytków, wpływając pozytywnie na jakość życia mieszkańców gminy.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje tylko sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu dopuszczają budowę nowej infrastruktury oraz przebudowę i rozbudowę sieci już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą dróg gminnych 1KD, 2KD, usytuowanych poza obszarem objętym opracowaniem, a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz na terenach rolnych przy drogach gminnych.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 9 września 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpływały tylko pisma od organów opiniujących / uzgadniających. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6 grudnia 2017 r. do dnia 10 stycznia 2018 r. Dnia 9 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do dnia 26 stycznia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie składania uwag do projektu planu złożona została jedna uwaga, której Wójt Gminy Joniec nie uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, do wiadomości mieszkańców poprzez sołtysów oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń, poprzez sołtysów oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Mieszkańcy południowej części obszaru objętego planem miejscowym są zaopatrywani w wodę z wodociągu usytuowanego poza obszarem planu. Ludność w zabudowie zagrodowej 1RM – 5RM zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć.

Ustalenia planu określają zasady doprowadzenia wody, w tym również do północnej części obszaru oraz zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów i innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Niezależnie od ustaleń planu Gmina Joniec podjęła wcześniej działania, mające na celu zaopatrzenie ludności obszaru objętego planem w wodę z sieci wodociągowej, co wynika z realizacji jej zadań własnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag.

Obszar objęty opracowaniem stanowią tereny o powierzchni około 51,37 ha, które projekt planu przeznacza na następujące funkcje:

- 1) rolnicza zabudowa zagrodowa – ok. 5,33 ha;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ok. 1,38 ha;
- 3) tereny rolnicze – ok. 36,79 ha,
- 4) tereny zieleni krajobrazowej – ok. 7,00 ha
- 5) teren lasu – ok. 0,21 ha;
- 6) tereny wód powierzchniowych – ok. 0,67 ha.

Zmiany w zagospodarowaniu polegają wyłącznie na powiększeniu terenów zagród do około 5,30 ha oraz dopuszczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 1,38 ha tj. około 10 działek budowlanych.

W wyniku tych zmian ulegnie zmniejszeniu powierzchnia gruntów ornych z ok. 43,15 ha do ok. 36,79 ha, tj. o ok. 12,5 %. Powierzchnia pozostałych użytków gruntowych nie ulegnie zmianie.

Do szczególnych wartości przyrodniczych należą grunty III klasy bonitacyjnej o powierzchni 13,33 ha i las V klasy bonitacyjnej (0,21 ha) oraz trwałe użytki zielone z roślinnością

nadwodną i wodno-błotną w dolinie rzeki Naruszewki, które projekt planu utrzymuje w dotychczasowym zagospodarowaniu. Grunty III klasy bonitacyjnej na terenie Gminy Joniec należy objąć szczególną ochroną przed zabudową, gdyż ich udział w strukturze użytków rolnych gminy wynosi zaledwie 5,5%.

Istniejąca i nadal rozwijająca się funkcja turystyczna oraz gospodarka rolnicza oparta na tradycyjnych gospodarstwach rolnych zobowiązuje również do kształtowania korzystnego środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Obszar objęty planem jest enklawą rolniczą, położoną po obydwu stronach rzeki Naruszewki, w której funkcjonuje 7 tradycyjnych gospodarstw rolnych o powierzchni ok. 2,50 -15 ha, zajmujących się głównie uprawą zbóż, ziemniaków, warzyw i owoców miękkich, ze specjalizacją w uprawie truskawek oraz jedno gospodarstwo agroturystyczne z hodowlą koni.

Z ankiet wypełnionych w trakcie prac nad projektem planu, dotyczących planów na przyszłość, wynika, że mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości gruntowych planują budowę budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, rozwój działalności rolniczej, w tym specjalizację w owocach miękkich (truskawki, maliny, porzeczki, borówki amerykańskie), rozwój działalności agroturystycznej. Pragną również żyć w warunkach, które zapewnią bezpieczeństwo ich zdrowia i życia.

Zmiana obowiązującego Studium wprowadziła następujące zmiany w kierunkach polityki przestrzennej Gminy Joniec:

„Mając na uwadze ochronę środowiska, zrównoważony rozwój rodzinnych gospodarstw rolnych oraz dobro mieszkańców gminy i użytkowników działek rekreacji indywidualnej wyznacza się kierunki rozwoju intensywnej produkcji w zabudowie zagrodowej i fermach hodowlanych na terenie całej gminy:

- 1) Zmiana Studium dopuszcza funkcjonowanie istniejących ferm hodowli i chowu drobiu w Józefowie i Popielźnie Górnym oraz chowu i hodowli w indywidualnych gospodarstwach rolnych na terenie gminy Joniec, bez względu na wielkość obsady, jednak bez możliwości powiększania chowu i hodowli. Istniejące fermy oznaczone zostały na załączniku graficznym symbolami 1RU, 2RU i kreskowaniem żółto czerwonym.
- 2) Zmiana Studium dopuszcza lokalizację nowych tradycyjnych gospodarstw rolnych o obsadzie do 40 DJP na obszarze Nadwkrzańskiego i Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz o obsadzie do 60 DJP na pozostałym obszarze gminy Joniec w minimalnej odległości 500 m od istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej.
- 3) Zmiana Studium dopuszcza lokalizację nowych ferm hodowli i chowu zwierząt i drobiu do 210 DJP na terenie całej gminy w minimalnej odległości 1000 m od istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie dopuszcza się lokalizacji ferm powyżej 210 DJP.
- 4) Zmiana Studium wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak turbiny wiatrowe, składowiska odpadów stałych, w tym również odpadów niebezpiecznych, spalarnie odpadów, składowiska osadów ściekowych, biogazownie i inne przedsięwzięcia, które mogą zagrozić zrównoważonemu rozwojowi gminy”.

Na tej podstawie ustalono zakaz zabudowy na terenach rolniczych i zakaz przekształcania trwałych użytków rolniczych, co pozwoli zachować dotychczasowe zagospodarowanie obszaru.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. Oznacza to, że nie można odstąpić od ustaleń przyjętych w studium

i odmiennie uregulować określone zagadnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę walory terenu objętego planem, który jak w/w stanowi enklawę rolniczą i którą Gmina zobowiązana jest wobec postulatów społeczeństwa chronić, Gmina kierowała się najnowszym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2017 r. jn.:

- 1) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2017 r., sygn. akt: II OSK 1156/17 – „z szeregu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) wynika, że plan miejscowy co do zasady może zawierać przepisy, z których będzie wynikało ograniczenie prawa własności nieruchomości polegające na tym, że na wskazanym terenie nie będzie można prowadzić określonej działalności. Z art. 15 ust. 2 pkt 9 powołanej ustawy wynika, że plan miejscowy może przewidywać zakaz zabudowy.;
- 2) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt: II OSK 932/15 – „Działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności, organy mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. W istotę władztwa planistycznego gminy wpisane jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina w naturalny sposób zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.”;
- 3) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2017 r., sygn. akt: II OSK 2478/15 – „Konieczne jest takie wyważenie w/w interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem.”.

Wprowadzone przez Gminę zakazy są usprawiedliwione polityką prowadzoną przez gminę wynikającą z ochorny gruntów wysokiej III klasy oraz roli człowieka na tych gruntach. Dano więc priorytet w rozwoju mniejszym, indywidualnym gospodarstwom rolnym, nie zaś przedsiębiorstwom rolniczym o dużej skali produkcji. Wprowadzone zatem obecnie przez Radę obostrzenia w możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko stanowią wyraz prowadzonej przez gminę polityki rozwoju w sferze rolnictwa, tj. danie prymatu małym gospodarstwom rolnym oraz produkcji roślinnej do czego gmina jest w pełni uprawniona. Taki sposób prowadzenia polityki planistycznej nie przekracza granic tzw. „władztwa planistycznego”. Właściciele gruntów z terenu obecnego planu nie zostali pozbawieni możliwości produkcji rolniczej o profilu np. upraw roślinnych oraz hodowli/chowu zwierząt na innych obszarach Gminy, na których nie wprowadzono zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan został więc ustalony w sposób adekwatny do oczekiwań mieszkańców gminy oraz zamierzeń i planów inwestycyjnych większości właścicieli działek znajdujących się w obszarze planu. Takie stanowisko Rady Gminy daje się obronić zarówno jeśli chodzi o zasadę proporcjonalności jak i równości obywateli wobec prawa. Pozwala także zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będzie zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Rozwiązanie przyjęte w uchwale ma bowiem charakter kompromisowy. Utrzymuje ona przeznaczenie nieruchomości właścicieli gruntów z terenu planu jako działek rolnych i pozostawia im możliwość inwestowania na innych obszarach Gminy. Rada Gminy takie rozwiązanie planistyczne uznaje za pozostające w racjonalnej proporcji do celu jakim

jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek. Należy także podkreślić, że plan nie ogranicza dotychczas prowadzonej działalności. Nie ingeruje zatem w sferę praw nabytych. Interes potencjalnego inwestora musi jednak pozostawać w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ciechanowie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty planem jest zabudowany wyłącznie zabudową zagrodową, usytuowaną przy drogach gminnych 1KD i 2 KD. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 10 działek budowlanych) w północnej części obszaru.

Nie jest to obszar o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej, a dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikało z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie z istniejących dróg gminnych, usytuowanych poza granicami opracowania, według dotychczasowych zasad. Nie zachodzi konieczność wyznaczania i budowy dróg, chodników i ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Gmina Joniec posiada ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzoną uchwałą Nr **Rady Gminy Joniec z dnia grudnia 2017 r.** Wymieniona ocena wykazała aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr XV/70/2004 Rady Gminy Joniec z dnia 7 grudnia 2004 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, nakłady na jego realizację oraz wpływy do budżetu gminy nie będą znaczące.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przeznaczają terenów pod inwestycje, które mogą obniżyć wartość sąsiednich nieruchomości lub uniemożliwić korzystanie ich w dotychczasowy sposób w rozumieniu art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (tekst jednolity z 2017 poz. 1073) jak również pogorszyć warunki życia mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Grzegorz Nowiński

Wyciąg z XL sesji Rady Gminy Joniec z dnia 26 marca 2018 roku

Ad. 9

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice gmina Joniec omówił Pan Marek Chludziński – pracownik urzędu.

Przewodniczący Rady Gminy – Pan Grzegorz Nowiński powiedział, że wpłynęła uwaga do projektu uchwały od Ferma Drobiu Karina Błażkiewicz, Dawid Błażkiewicz Spółka Jawna, następnie zapoznał Radę z ich treścią i poprosił o głosowanie w sprawie uwzględnienia w/w uwag.

Uwaga od Ferma Drobiu Karina Błażkiewicz, Dawid Błażkiewicz Spółka Jawna nie została uwzględniona do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice gmina Joniec, głosowało 15 radnych, za uwzględnieniem uwag głosowało „0” radnych, 15 radnych głosowało przeciw uwzględnieniu uwag.

Innych wniosków nie było.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały i poprosił o głosowanie.

Rada Gminy jednogłosem podjęła uchwałę Nr XL/194/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice gmina Joniec, głosowało 15 radnych, 15 radnych głosowało za podjęciem uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Grzegorz Nowiński



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/194/2018
Rady Gminy Joniec
z dnia 26 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie

dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 201r. poz. 1073 z póź. zm.)

Rada Gminy Joniec rozstrzyga co następuje:

W obszarze objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Grzegorz Nowiński